

PROCESO · COMPRA PASO A PASO

Cómo comprar una casa en Bali paso a paso, también desde España

24 de septiembre de 2026 · 10 min de lectura

· **Propiedad e impuestos** · **Paso 3 de 4**

Una compra limpia en Bali lleva de cuatro a ocho semanas desde la reserva hasta la firma, y puedes cerrarla sin subirte a un avión. La vía legal que elijas el primer día decide casi todo lo demás, impuestos incluidos.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/how-to-buy-property-in-bali/>

EN RESUMEN

Un extranjero compra en Bali por una de tres vías legales: leasehold, Hak Pakai o una sociedad PT PMA. El orden es este: eliges la vía, reservas con un depósito que guarda el notario, haces la revisión legal, firmas ante notario o PPAT y recibes las llaves. Una operación limpia se cierra en un plazo de cuatro a ocho semanas, según la guía 2026 de Excel Bali.

4–8 semanas

de la reserva a la firma en una operación limpia (Excel Bali, 2026)

Cerca del 10 %

depósito habitual con un acuerdo de reserva (MOU)

2–4 %

gastos del comprador en un leasehold sencillo

4 jun 2022

la apostilla sustituyó a la legalización consular en Indonesia

EN ESTE INFORME

01 Paso 1: elige la vía legal antes que la villa

02 Paso 2: preselección y visitas por videollamada

- 03 Paso 3: reserva con un depósito que guarda el notario
- 04 Paso 4: la revisión legal, con el dinero quieto
- 05 Paso 5: los documentos que aportas tú
- 06 Comprar desde España: el poder, la apostilla y el banco
- 07 Paso 6: impuestos y gastos antes de la escritura

- 08 Paso 7: firma e inscripción
- 09 Paso 8: la entrega de llaves cuando no estás
- 10 Qué hacemos en una compra a distancia
- 11 Qué significa para el comprador
- 12 Preguntas frecuentes
- 13 Cómo lo sabemos

01 / 10

Paso 1: elige la vía legal antes que la villa

La plena propiedad (Hak Milik) es solo para ciudadanos indonesios. Si eres extranjero, compras en Bali por una de tres vías, y esa elección fija los papeles y los impuestos antes de que hayas visto una sola villa.

El leasehold (Hak Sewa) es la vía más habitual para villas: arriendas el suelo y la casa al dueño por un plazo fijo, sin necesidad de visado. El derecho de uso (Hak Pakai) se inscribe a tu nombre, pero exige un permiso de residencia en Indonesia. Una sociedad de capital extranjero (PT PMA) recibe un derecho de superficie (HGB) y es la fórmula habitual de quien monta un negocio de alquiler de cierta escala.

Tres vías para un comprador extranjero

VÍA	VISADO NECESARIO	QUIÉN FIRMA LA ESCRITURA	IMPUESTO DE TRANSMISIÓN DEL COMPRADOR (BPHTB)
Leasehold (Hak Sewa)	No	Notario	No se cobra en un leasehold normal
Derecho de uso (Hak Pakai)	KITAS o KITAP	PPAT	Hasta el 5 %
PT PMA con HGB	No, pero la sociedad necesita licencias	PPAT	Hasta el 5 %

El testaferro (nominee), un indonesio que tiene la plena propiedad a tu nombre, no es una cuarta vía. Según la ley indonesia, esos acuerdos son nulos.

Fuente: PP 18/2021 sobre derechos sobre el suelo; Ley 1/2022 (HKPD) sobre el BPHTB

02 / 10

Paso 2: preselección y visitas por videollamada

La mayoría de nuestros clientes ve su villa por primera vez en una videollamada en directo. El asesor recorre la parcela, abre armarios, abre los grifos y graba la calle a la hora a la que llegarías desde el

aeropuerto. Después llegan una pasada con dron y un plano con medidas.

Antes de enamorarte de una villa merece la pena hacer dos cosas. Pregunta qué vía puede ofrecerte el vendedor, porque una villa sobre suelo en plena propiedad solo se te puede vender en leasehold o a través de una sociedad. Y pide el número del certificado del suelo: con él, el notario empieza a comprobar desde el primer día.

03 / 10

Paso 3: reserva con un depósito que guarda el notario

La reserva empieza con un breve acuerdo de intenciones (MOU) que recoge el precio, el plazo de reserva, los documentos que debe entregar el vendedor y los motivos de devolución. Según la práctica que describe Excel Bali para 2026, pagas después un depósito de cerca del 10 % en tres días hábiles, y el vendedor tiene cinco días hábiles para pasar los documentos al notario.

Paga en la cuenta del notario, con los datos impresos en el MOU firmado. Un depósito transferido a la cuenta personal del vendedor antes de que nadie haya comprobado la titularidad es la forma más fácil de perderlo. No confundas este depósito con las arras españolas: sus efectos los decide el MOU, no el Código Civil. En la guía de compra sobre plano explicamos las reservas con promotora, donde las reglas cambian.

Fuente: Excel Bali, Master Guide to Leasehold Transactions in Bali, edición 2026, 5 de septiembre de 2026

04 / 10

Paso 4: la revisión legal, con el dinero quieto

Las comprobaciones llevan de media unos 30 días hábiles, y de dos a cuatro semanas en un expediente sencillo. El notario o tu abogado confirma el certificado en la oficina del suelo (BPN), busca hipotecas y litigios, comprueba que el nombre del certificado coincide con el de quien firma y revisa la zonificación de la parcela.

Si la villa ya está construida, tocan después la licencia de obra (PBG) y el certificado de habitabilidad (SLF). Si piensas alquilarla, añade la licencia de alquiler turístico (NIB). La lista de due diligence recoge cada documento y lo que demuestra.

- ✓ Certificado del suelo confirmado en el BPN
- ✓ La identidad del vendedor coincide con el nombre del certificado
- ✓ La zonificación (RDTR) permite vivienda y, si es el plan, alquiler turístico
- ✓ PBG y SLF si el edificio ya existe
- ✓ Si la villa está a su vez en leasehold: años que le quedan al arrendamiento principal

Paso 5: los documentos que aportas tú

Tu parte del expediente es corta. Necesitas un pasaporte en vigor y un número de identificación fiscal indonesio (NPWP), que un no residente puede pedir para una compra concreta. El permiso de residencia, KITAS o KITAP, solo hace falta para el Hak Pakai.

Si no vas a estar en la isla para la firma, das un poder a un abogado o a un agente. Enumera cada facultad por su nombre: firmar la escritura, presentar documentos en el BPN, recoger el certificado. Un notario no actúa con una cláusula genérica de «representar mis intereses».

- ✓ Pasaporte en vigor durante toda la operación
- ✓ Número fiscal indonesio (NPWP)
- ✓ KITAS o KITAP, solo para el Hak Pakai
- ✓ Poder otorgado ante notario y apostillado en tu país, con traducción jurada al indonesio

Comprar desde España: el poder, la apostilla y el banco

Indonesia se adhirió al Convenio de La Haya sobre la apostilla el 4 de junio de 2022, con el Reglamento Presidencial 2/2021. España es parte del convenio, así que un poder firmado ante un notario español solo necesita la apostilla de La Haya, y no la antigua cadena de sellos del ministerio y del consulado. Lo mismo vale para el resto de países de la UE, Reino Unido, Estados Unidos, Australia, Canadá o Singapur; si tu país no es parte, el documento sigue pasando por la legalización consular.

Donde se atascan las compras a distancia es en el dinero. Pagar a la cuenta de empresa de una promotora o a la cuenta de un notario se hace entero por transferencia. Si la operación exige una cuenta bancaria indonesia a tu nombre, algunos bancos querrán que vayas en persona. Decide cómo van a circular los pagos antes de la reserva, no después. La página «Comprar en Bali desde España» reúne los trámites del lado español.

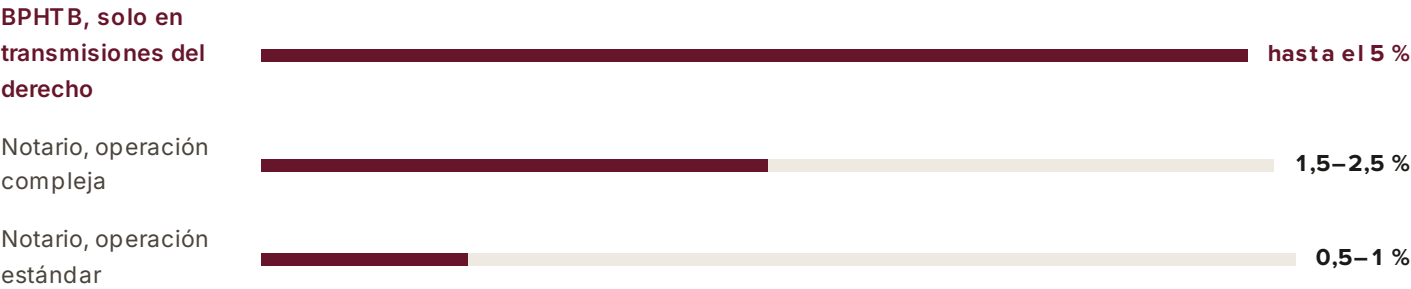
Fuente: HCCH, entrada en vigor del Convenio de la Apostilla para Indonesia, junio de 2022; Reglamento Presidencial 2/2021; práctica de Rise Real Bali en operaciones, 2023–2026

Paso 6: impuestos y gastos antes de la escritura

Las dos partes liquidan sus impuestos antes de firmar. En una transmisión del derecho, el vendedor paga el 2,5 % del precio como impuesto final sobre la renta (PP 34/2016). Tú pagas el BPHTB, un impuesto de transmisión con un tope del 5 % según la Ley 1/2022. Tu regencia lo aplica sobre el precio después de restar un mínimo exento, que parte de Rp 80 millones.

El leasehold se salta ese impuesto. Un arrendamiento no llega al registro del suelo, así que uno normal no lleva BPHTB, y el dueño del suelo paga un impuesto final del 10 % sobre lo que cobra por el arrendamiento (PP 34/2017). Excel Bali sitúa los gastos totales del comprador en un leasehold sencillo entre el 2 y el 4 % del precio.

En qué se van los gastos del comprador



Los topes legales de los honorarios del notario y del PPAT están en nuestra guía del notario. Horquillas de mercado de Excel Bali, 2026.

Fuente: PP 34/2016; PP 34/2017; Ley 1/2022 (HKPD); Excel Bali, 5 de septiembre de 2026

08 / 10

Paso 7: firma e inscripción

Con Hak Pakai o HGB, el PPAT firma la escritura de compraventa (AJB) y tiene después siete días hábiles (PP 24/1997) para presentarla en la oficina del suelo. La tramitación del propio BPN no tiene plazo legal; los profesionales la calculan en unos 14 días hábiles con un expediente limpio, como regla práctica y no como promesa.

El leasehold se firma ante notario y surte efecto con la firma. En notario y PPAT en Bali explicamos quién firma qué y cuánto puede cobrar cada uno.

- DÍA 0**
Firma del MOU
Precio, plazo de reserva, documentos del vendedor y motivos de devolución.
- DÍAS 1-3**
Depósito
Cerca del 10 % a la cuenta del notario.
- SEMANAS 1-6**
Comprobaciones
El notario revisa titularidad, zonificación, licencias y el poder del vendedor para vender.
- SEMANAS 4-8**
Escritura
Impuestos pagados, escritura firmada y liberación del resto del precio.

09 / 10

Paso 8: la entrega de llaves cuando no estás

Una villa terminada se revisa en la entrega frente al contrato y al inventario. Si estás fuera, lo hace tu asesor o un inspector independiente, que te manda un informe con fotos y vídeo. Anota cada defecto con foto y plazo, porque lo que no quede apuntado es difícil de reclamar después.

En una compra sobre plano, la entrega es también el momento en que debe llegar el SLF. Liga a él el último pago.

- ✓ Superficies y distribución iguales a las del contrato
- ✓ Impermeabilización de piscina y baños, con desagües que tragan de verdad
- ✓ Potencia eléctrica, cuadro y toma de tierra
- ✓ Aire acondicionado
- ✓ Muebles y electrodomésticos revisados uno a uno frente a la memoria de calidades
- ✓ SLF y el juego completo de documentos entregados

10 / 10

Qué hacemos en una compra a distancia

Rise Real Bali trabaja en Bali desde 2010 y como agencia desde 2023. Antes de cualquier reserva, nuestro abogado revisa gratis la titularidad, la zonificación, el PBG, el SLF y la licencia de alquiler turístico del inmueble que hayas elegido. La comisión la paga el vendedor o la promotora, así que pagas lo mismo que comprando directamente.

Mira los inmuebles de nuestro catálogo o empieza por las zonas. Mándanos tu preselección con el formulario de abajo y concertamos la primera visita por videollamada.

Qué significa para el comprador

- 01 Elige primero leasehold, Hak Pakai o PT PMA: los papeles y los impuestos salen de esa decisión.
- 02 Paga el depósito de cerca del 10 % en la cuenta del notario, con un MOU firmado que recoja por escrito los motivos de devolución.
- 03 Un poder con apostilla de La Haya te permite comprar sin viajar. La cuenta bancaria es el único paso que puede exigir tu presencia.
- 04 Cuenta con un 2–4 % extra en un leasehold sencillo, y hasta un 5 % de BPHTB en una transmisión del derecho.

Preguntas frecuentes

¿Puedo comprar una casa en Bali sin ir a verla?

Sí, en la mayoría de los casos. Ves la villa por videollamada, firmas mediante un poder apostillado y un representante revisa la entrega. La excepción es una operación que exija una cuenta bancaria indonesia a tu nombre, porque algunos bancos piden que vayas en persona.

¿Qué documentos necesita un extranjero para comprar en Bali?

Pasaporte, número fiscal indonesio (NPWP) y, solo para el Hak Pakai, un permiso de residencia KITAS o KITAP. Si firmas a distancia, añade un poder otorgado ante notario y apostillado, con traducción jurada al indonesio.

¿Cuánto se tarda en comprar una villa en Bali?

Entre cuatro y ocho semanas de la reserva a la firma en una operación limpia, según la guía 2026 de Excel Bali. Las comprobaciones llevan de media unos 30 días hábiles, y menos en un expediente sencillo.

¿Quién paga los impuestos al comprar en Bali?

Depende de la vía. Cuando cambia de manos un derecho inscrito, tú pagas el BPHTB, hasta el 5 %, y el vendedor el 2,5 % de impuesto sobre la renta. Un leasehold normal no te genera BPHTB.

¿Dónde tiene que ir el depósito de reserva?

Al notario que lleva la operación, con los datos de la cuenta impresos en el MOU firmado. Un depósito que guarda el notario sigue ahí si las comprobaciones destapan un problema.

Cómo lo sabemos

El orden de los pasos sigue las operaciones que hemos llevado en Bali entre 2023 y 2026. Los plazos del depósito, la entrega de documentos y las comprobaciones vienen de la guía 2026 de Excel Bali sobre operaciones en leasehold y coinciden con lo que vemos. Los tipos impositivos se contrastaron con el PP 34/2016, el PP 34/2017 y la Ley 1/2022. El plazo de presentación sale del artículo 40 del PP 24/1997, y la fecha de la apostilla, de la Conferencia de La Haya. Los 14 días hábiles del BPN son una regla práctica de los profesionales. Es información general, no asesoramiento jurídico sobre un inmueble concreto.

— HCCH, entrada en vigor del Convenio de la Apostilla para Indonesia, 4 de junio de 2022; Reglamento Presidencial 2/2021

— Reglamento del Gobierno 34/2016 sobre el impuesto por transmisión de suelo y edificios

— Reglamento del Gobierno 34/2017 sobre el impuesto por arrendamiento de suelo y edificios

- Ley 1/2022 sobre finanzas centrales y regionales (HKPD), BPHTB
- Reglamento del Gobierno 24/1997 sobre el registro del suelo, artículo 40
- Excel Bali, Master Guide to Leasehold Transactions in Bali, edición 2026, 5 de septiembre de 2026
- Práctica de Rise Real Bali en operaciones, 2023–2026

Rise Real Bali es una agencia inmobiliaria en Bali. Escribimos a partir de las operaciones que llevamos y de datos públicos, y citamos nuestras fuentes.

Por Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Este informe se publica con licencia CC BY 4.0. Puedes citar, republicar y usar las cifras y el texto con fines comerciales si mencionas a «Rise Real Bali», indicas la licencia y enlazas a esta página. Las fotos y los renders no están cubiertos por la licencia: sus derechos pertenecen a las promotoras y a otros titulares.

Aviso legal

Este documento tiene fines exclusivamente informativos. No constituye una oferta, ni asesoramiento de inversión personalizado, ni una promesa de ingresos. Las cifras de rentabilidad son estimaciones propias basadas en las hipótesis indicadas en el texto; el resultado real depende del mercado, de la gestión, de la estacionalidad y de los cambios normativos. Los precios, las distribuciones y las condiciones pueden cambiar sin previo aviso y no forman parte de ningún contrato. Antes de pagar una reserva, conviene revisar los documentos, la estructura de titularidad y la carga fiscal con un abogado y un asesor fiscal indonesios. Los precios se expresan en rupias indonesias (IDR, Rp), conforme a la Ley n.º 7 de 2011 sobre la Moneda y al Reglamento del Bank Indonesia n.º 17/3/PBI/2015, artículo 11. Aviso completo: <https://riserealbali.com/es/legal/disclaimer/>

¿Tienes preguntas sobre esta guía?

Escríbenos por WhatsApp: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/how-to-buy-property-in-bali/